

Marina Eiendom AS
Galeioddveien 7
3770 Kragerø

Vår ref.: 137720
Saksansvarlig advokat: Paal I. Haugaard

Deres ref.:

Oslo, 24.05.2024

VURDERING VEIRETT FOR GNR/BNR 33/45 I KRAGERØ KOMMUNE

1. INNLEDNING

Det vises til korrespondanse og mottatte dokumenter som gjelder ovennevnte eiendom. I e-posten bes det om en avklaring av om eiendommen Gnr/Bnr 33/45 har veirett over eiendommene Gnr/Bnr 33/194, 33/204 og 33/154 (heretter samlet benevnt «Eiendommene».)

Videre bes det om en avklaring om hvordan tiltakshaver/eier av Gnr/Bnr 33/45 kan forholde seg til en veirett i fremtiden, herunder ved en eventuell omdisponering/endring av bruken på 33/45, til bolig og næring eller kun næring der det etableres båthus med tilhørende p-plasser og boder m.m.

I det videre vil vi kort redegjøre for ovennevnte spørsmål og problemstillinger.

Våre vurderinger i det videre tar utgangspunkt i og er basert på fradelingshistorikk for Eiendommene, brev med redegjørelser i fra advokatfirmaet Midgaard & Opthun og kart og flyfoto over Eiendommene. Det er ikke innhentet offentligrettslige dokumenter som bygge- og delesaker.

2. VURDERING - REDEGJØRELSE

2.1. Det eksisterer veirett til Gnr/bnr 33/45 over Gnr/Bnr 33/194, 33/204 og 33/154.

Etter en gjennomgang av historikk i saken, er vår konklusjon sammenfallende med den konklusjon som fremgår av brev den 25.08.2020 i fra advokatfirmaet Midgaard & Opthun AS v/ Birgitte Midgaard. Eiendommen Gnr/bnr 33/45 har veirett over eiendommene Gnr/bnr 33/194, 33/204 og 33/154.

Det har eksistert kjørevei til og fra 33/45 til tomten og internt på tomten i fra tiden da eiendommen ble benyttet som lastetomter (tidlig 1800 tallet). Samtlige eiendommer, herunder Gnr/Bnr 33/194, 33/204 og 33/154 er fradelt fra Gnr/Bnr 33/45. Veien har videre vært en fast og synlig innretning for både hjemmelshavere og festere fra tidspunktet for bortfeste av eiendommene som i dag utgjør Gnr 33 bnr 194/204 (1947) og i fra fradelingstidspunktet for Gnr 33 Bnr 154, (1944).

Det har formodningen mot seg at det ved fradeling av nye eiendommer, ikke skulle eksistere adkomst til og fra 33/45, over arealer der det allerede var etablert vei som på bortfeste- og fradelingstidspunktene var en del av 33/45. Avtale/rett til bruk av vei for Gnr/Bnr 33/45 lå som en forutsetning for både bortfeste og senere fradelinger.

2.2. Veiretten kan benyttes dersom det gjøres endringer i bruk av Gnr/Bnr 33/45

Når det gjelder bruken av veiretten (innholdet og omfanget), er ikke dette slik vi kjenner til, forankret i en skriftlig avtale. Vurderingen av innholdet og omfanget av veiretten må derfor gjøres med utgangspunktet i bruken slik denne er praktisert. Der veiretten ikke har et klart innhold i avtale eller andre forhold, må bruken videre avklares etter servituttlovens § 2. Bestemmelsen er en tolkningsregel som angir prinsippene for hvordan rettighetens innhold og utøvelse skal fastlegges når dette ikke fremgår av stiftelsesgrunnlaget.

Bestemmelsen er basert på et grunnsyn om at eier og rettighetshaver skal ta rimelig hensyn til hverandre og dermed unngå bruk som er «urimeleg eller uturvande (...) til skade eller ulempe for den andre».

I avgjørelsen om en bruk er urimelig skal det blant annet legges vekt på hva som er formålet med rettigheten og hva som er i samsvar med tida og tilhøva.

Veien har i snart 200 år vært benyttet som adkomst til og fra kaiområde, med båtplasser for utleie og parkeringsplasser. Belastningen er noe varierende og mest intensiv på sommerhalvåret. Deler av veistrekningen benyttes også som adkomst til og fra eiendommene Galeioddveien 11A til E og Galeioddveien 13. Veistrekningen tjener dermed som infrastruktur til både bolig og næring.

Ut ifra dagens bruk og med utgangspunkt i prinsippene i servituttlovens § 2, kan vi ikke se at det er forhold med veiretten som legger begrensninger for endringer i bruken, til for eksempel kjøring til og fra nye boliger, ny næring, eller en kombinasjon av disse i fremtiden. Tålegrensen for bruken mht. belastning/intensitet i bruk må likevel bli konkret. Vi har i den forbindelse forstått det slik at den totale belastningen på veistrekningen til og fra Gnr/Bnr 33/45 sannsynligvis reduseres dersom det gjennomføres endringer i bruken av eiendommen.

3. OPPSUMMERING- AVSLUTNING

Eiendommen Gnr/bnr 33/45 har veirett over eiendommene Gnr/bnr 33/194, 33/204 og 33/154. Veiretten kan i fremtiden også benyttes ved endring av bruk på 33/45.

Med vennlig hilsen
Ræder Bing advokatfirma AS



Erik Greipsland
Advokat
egr@raederbing.no